

Sjöskogens samfällighetsförening

Styrelsen har fått i uppdrag att till föreningsstämman 2021 utreda förutsättningarna för anläggning av bastu och boulebana. Föreningsstämman 2020 beslutade att anta motionen om bastu men att medlemsavgiften ska vara oförändrad. Stämman beslutade även att frågan om boulebana skulle ajourneras till föreningsstämman 2021.

Sjöskogens Samfällighetsförening är en förening som lyder under lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det innebär att vi måste följa ett regelverk som är tydligt och som begränsar vår rörelsefrihet.

I föreningens stadgar, §2, står att **"Föreningen förvaltar Västerlisa GA:1"** och i §3 står **"Samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål"**. Då måste man alltså gå in och se vad som bestämts i anläggningsbeslutet.

I anläggningsbeslutet från den 7 september 1973 står att anläggningen är belägen på Issjö 1:84 och Västerlisa 6:48 och utgörs av:

Vattenledningar, pumphus och brunnar

Båtplats

Badplats

Grönområde inom de två fastigheterna.

Sjöskogens samfällighetsförenings ändamål är alltså att förvalta dessa fyra anläggningar. Den festplats som finns och tillhörande bod och dansbana ingår inte i anläggningsbeslutet, men eftersom den funnits i närmare 30 år och tillkom där alla var överens får vi nog hantera festplatsen som om den ingår i föreningens ändamål numera. Det går av flera olika skäl, inklusive flera rättsfall, INTE att anse att en bastu är en del av dessa fyra anläggningar.

Styrelsens bedömning: Det är styrelsens uppfattning att våra medlemmar är delade i dessa frågor. Det finns många som visat intresse för att föreningen ska en bastu men också många som absolut inte vill ha en bastu. Några har visat intresse för en boule-bana och en fast grillplats. Styrelsen har även diskuterat intresset av att flytta festplatsen närmare sjön och då göra i ordning en yta för fotboll, brännboll och volleyboll för att uppmuntra till mer spontan gemenskap bland medlemmarna. Men först måste vi lösa bastufrågan en gång för alla.

- Ett beslut om att bygga en bastu i föreningens regi strider mot anläggningsbeslutet från 1973.

- Om en bastu ska uppföras i föreningens regi krävs lantmäteriförrättning utöver de andra åtgärder som ett bastubygge medför.

Vad gör vi nu? Här vill styrelsen redovisa vilka alternativ som finns och som stämman måste besluta om. Antingen upplåter samfälligheten mark till en ideell förening som i sin tur kan bygga en bastu (proposition 1) eller så får samfälligheten i egen regi ansöka om lantmäteriförrättning (proposition 2).

Detta innebär att föreningsstämman först måste rösta om proposition 1 och om en majoritet röstar nej till den, så får stämman rösta avseende proposition 2. Om en majoritet röstar nej även till proposition 2 blir det ingen bastu.

Proposition 1: Styrelsen föreslår föreningsstämman att Sjöskogens samfällighetsförening upplåter mark till en ideell förening på anvisad plats (se nedan). JA/NEJ

Vid NEJ:

Proposition 2. Styrelsen föreslår föreningsstämman att styrelsen får mandat att ansöka om lantmäteriförrättning samt andra åtgärder för byggnad av bastu (se nedan).

Vid NEJ:

Samfällighetsföreningen vidtar inga ytterligare åtgärder för att få till stånd en bastu.

Proposition 1. Sjöskogens samfällighetsförening upplåter mark på anvisad plats till förening

Samfälligheten upplåter mark till en ideell förening (en befintlig sådan finns i föreningen med korrekta andelstal om så önskas) där samtliga medlemmar ingår, de som inte vill vara med kan gå ur direkt.

Medlemsavgiften till den ideella föreningen kan då vara en fast summa eller frivilligt bidrag för de som vill vara med. Endast medlemmar i samfällighetsföreningen kan vara medlemmar i den ideella föreningen och samtliga medlemmar i Samfällighetsföreningen har rätt att bli medlemmar i den ideella föreningen. Samtliga medlemmar i samfällighetsföreningen har rätt att mot kostnad utnyttja bastun. För att bokningssystem för bastu kan den ideella föreningen låna en flik på samfällighetsföreningens hemsida.

Samfälligheten upplåter mark på anvisad plats för den ideella föreningen. Det finns markerat exakt var på föreningens mark det finns bygg rätt. Strandskydd är ej tillämpligt¹. Samtliga kostnader inklusive bygglov, tillstånd för bastuaggregat, sotning, byggnad, försäkringskostnad (en sådan försäkring ska minst innehålla egendomsskydd, ansvarsskydd och rättsskydd) sköts inom den ideella föreningen. *Föreningsstämman kan således besluta om att Sjöskogens samfällighetsförening upplåter mark* åt en ideell förening. Då Sjöskogens samfällighetsförening lånar ut mark ska ett markavtal skrivas med den ideella föreningen, vilket styrelsen eller den person som stämman utser kan ombesörja. Föreningen har upplåtit mark förut.

- Ideell förening bildas med bastuintresserade medlemmar, de medlemmar som inte vill delta kan gå ur föreningen. Den ideella föreningen bestämmer medlemsavgift eller frivilliga bidrag.
- Ideell förening söker bygglov för bastu samt tillstånd för aggregat - den ideella föreningen (med hjälp av styrelsen utsedd person) eller den person som stämman utser kan ombesörja sådant bygglov.
- Kostnader för bastu inklusive aggregat ca 50 000 SEK, bygglov 10 000 SEK, tillstånd aggregat (SEK 2000), sotning samt försäkring som uppskattas till 5000 - 10 000 kr.
- Kostnad för grundläggning (plintar/leca) samt avgrusning inför bastubygge ca 5000 SEK.
- Kostnad bygge; antingen om medlemmar i föreningen gör det själva eller anlitar hjälp. Flera medlemmar har anmält sig att hjälpa till med att bygga bastu.
- KOSTNAD: ca 100 000 kr

Proposition 2. Bastu i Sjöskogens samfällighetsförenings regi

¹ Se Länsstyrelsen beslut från 1999 (Dnr 18611-1999-22769 (11941)) samt även det som ej omfattas från 2014 (Dnr 511-39836-2012) .

- Begära förhandsbesked av Norrtälje kommun om bygglov för bastu enligt karta och ritning. Det bör inte bli några problem med bygglov eftersom byggrätt finns. Men, ett förhandsbesked behövs i samband med ansökan om lantmäteriförrättning.

- Begära lantmäteriförrättning för ny anläggning vad avser bastu enligt karta och ritning. Grundavgift ca 9000 SEK samt timpenning för lantmäteriförrättning; ju mer detaljerad och informativ ansökan desto mindre jobb för Lantmäteriet. Eftersom det finns byggrätt i detaljplanen vid markerat ställe har styrelsen beräknat lantmäterikostnad till mellan 30 – 150 000 kr. Det är mycket svårt att veta exakt hur mycket en lantmäteriförrättning kostar, vi räknar 100 000kr men det kan kosta betydligt mer.

- Vedeldad bastu (är tillståndspliktigt) ca 2000 kr
- Kostnader för bastu inklusive aggregat ca 50 000 kr, bygglov 10 000 kr, tillstånd aggregat 2000 kr, sotning samt försäkring ca 5000 kr per år (notera att nuvarande försäkring kommer att uppdateras med ny anläggning vilket innebär egendomsskydd, ansvar och rättsskydd, en beräkning av nuvarande premie innebär en ökad försäkringskostnad inklusive sotning årligen för föreningen med 5000kr per år (vi betalar 15 000 kr om året idag)).
- Kostnad för grundläggning (plintar/leca) samt avgrusning inför bastubygge ca 5000 kr.
- Kostnad bygge; antingen om medlemmar i föreningen gör det själva eller anlitar hjälp. Flera medlemmar har anmält sig att hjälpa till med att bygga bastu.

KOSTNAD: minimum ca 200 000 kr

Det bör tydliggöras att virkespriserna har gått upp under 2020 och en byggsats för bastu kan komma att kosta mer än 50 000 kr.